

Regionaal bedrijventerreinenprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2023-2032

1. Inleiding

1.1 Doel actualisatie

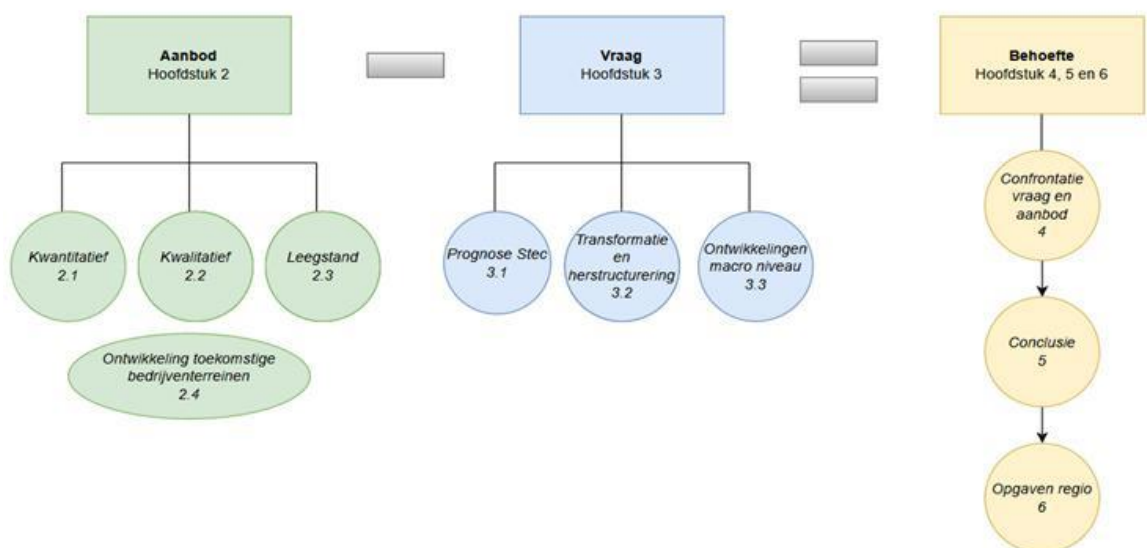
Goede en moderne regionale bedrijventerreinen zijn van groot belang voor uitbreiding van bestaande bedrijven en om nieuwe en innovatieve bedrijvigheid binnen te halen. De provincie Zeeland zet in op afstemming van vraag en aanbod van bedrijventerreinen tussen gemeenten via regionale bedrijventerreinenprogramma's. Doel is om te komen tot een goed regionaal aanbod van aantrekkelijke en toekomstbestendige bedrijventerreinen. Terreinen waar de aanwezige bedrijven ruimte krijgen om te ondernemen en waar nieuwe bedrijvigheid zich wil vestigen.

Voor de looptijd van dit programma is gekozen voor de periode die ook in de nieuwe prognose wordt aangehouden. Omdat er opgaven zijn in de regio die nog concreet moeten worden, zal er een periodieke actualisatie van het regionale bedrijventerreinenprogramma plaatsvinden. De regio bespreekt jaarlijks de uitgiftecijfers en stand van zaken van de opgaven. Op het moment dat sprake is van nieuwe opgaven of bijsturing wordt het programma geactualiseerd. In ieder geval zal eens in de drie jaar een actualisatie plaatsvinden. De prognose is niet alleszeggend, maar moet doorlopend kritisch worden bekeken hoe deze zich verhoudt tot de situatie in de praktijk. Unieke ontwikkelingen en kansen bijvoorbeeld laten zich nou eenmaal moeilijk voorspellen in algemene regionale groeiscenario's. Continue monitoring van vraag en aanbod is daarom van belang.

1.2 Structuur programma

In dit regionaal bedrijventerreinenprogramma hanteren we dezelfde structuur als er gebruikt wordt om de behoefte in de regio in beeld te brengen. Dit betekent dat we allereerst het aanbod aan bedrijventerreinen in de regio in beeld brengen, zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin. Vervolgens wordt op basis van de cijfers uit de hernieuwde prognose van Stec de vraag voor de komende jaren ingeschat. Tenslotte confronteren we de cijfers van vraag en aanbod met elkaar en ontstaat er een beeld van de behoefte aan terreinen voor de komende jaren (figuur 1).

Dit programma richt zich enkel op zogenaamde 'droge' bedrijventerreinen en biedt de gemeenten ruimte voor toekomstige ontwikkelingen. Door de Provincie is verzocht de regionale bedrijventerreinenprogramma's te actualiseren en hiervoor de prognose uit 2023 te gebruiken.



figuur 1

Het Regionaal Bedrijventerreinenprogramma Zeeuws-Vlaanderen is uitgewerkt binnen de provinciale kaders voor bedrijventerreinen. Provinciale Staten van Zeeland hebben op 21 september 2018 het Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevingsverordening Zeeland 2018 vastgesteld. Op 27 juni 2023 heeft Provinciale Staten de 11e wijziging van de Omgevingsverordening 2018 vastgesteld. Het beleid ten aanzien van bedrijventerreinen is ongewijzigd gebleven.

De werkwijze van regionale bedrijventerreinenprogramma's wordt gecontinueerd en als volgt omschreven:

- Gemeenten werken in regionaal verband samen en stemmen hun bedrijventerreinenbeleid af in bedrijventerreinenprogramma's. Deze regionale afstemming wordt door de provincie bekrachtigd;
- De uitbreiding van het areaal bedrijventerrein in een regio is niet groter dan de behoefte die in de komende planperiode (10 jaar) wordt verwacht;
- Vraag en aanbod van bedrijventerreinen zijn op elkaar afgestemd en er is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik. Hiermee wordt invulling gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het is zowel ruimtelijk als economisch van belang dat bedrijvigheid geconcentreerd en gebundeld wordt ontwikkeld. Bedrijvigheid wordt daarom zoveel mogelijk geclusterd op bedrijventerreinen, met de nadruk op ontwikkeling van de grootschalige terreinen.
- Om de kwaliteit van bedrijventerreinen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij wensen en kansen uit de markt is aandacht voor beheer, bereikbaarheid, marktconforme grondprijzen en de aanpak van verouderde terreinen nodig. Kwaliteit(-verbetering) betekent ook het beter benutten van de ligging en ontsluiting van terreinen én ze duurzaam en klimaatbestendig inrichten;
- Kleinschalige terreinen krijgen eenmalig de mogelijkheid voor een beperkte afronding, indien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert;
- Grootschalige bedrijventerreinen, binnenhavens en winkelcentra worden ontsloten via het kwaliteitsnet goederenvervoer;

1.3 Regio Zeeuws-Vlaanderen

Zeeuws-Vlaanderen, grenzend aan België, Noordzee en Westerschelde, staat naast dynamiek voor ruimte, vrijheid en rust. De ruimte hier is zo'n 8.325 m² per persoon, 3,5 keer zoveel als het gemiddelde in Nederland. Deze ruimte, in combinatie met de strategische ligging, een veilige leefomgeving, filevrije wegen en een gunstige prijs-kwaliteitverhouding op de woningmarkt en bedrijventerreinen, biedt volop mogelijkheden voor nieuwe bedrijven en inwoners. Of het nu in de stedelijke omgeving is van de gemeente Terneuzen, in het Bourgondische Hulst of in het landelijke gebied van de gemeente Sluis. Zeeuws-Vlaanderen, een regio die haar karakter dankt aan contrasten en grenzen. En juist daardoor het 'land' van de onbegrensde mogelijkheden is. Alles hier ligt letterlijk en figuurlijk op de grens, waardoor veel invloeden en tegenstellingen in Zeeuws-Vlaanderen samenkomen. De tegenstelling tussen de dynamiek in het havengebied en de rust en ruimte van het platteland. Zeeuws-Vlaanderen is onbegrensd: in wonen, werken en beleving.

Eén geografische regio, maar onderling verschillend

Ondanks dat Zeeuws-Vlaanderen geografisch één regio is, zijn er onderlinge verschillen te benoemen. Met uitzondering van de Kanaalzone en in mindere mate Hogeweg in Hulst en de Vlasschaard in Eede, zijn de Zeeuws-Vlaamse bedrijventerreinen bedoeld voor met name de vestiging van lokale en regionale bedrijven. De afstanden in Zeeuws-Vlaanderen zijn groot. Dat zorgt er voor dat bedrijven een sterke lokale verankering hebben. Wanneer voor een bedrijf het gros van de klanten binnen een straal van tien kilometer wonen, is het niet vanzelfsprekend voor een bedrijf om te verhuizen naar een groter bedrijventerrein elders, wanneer daarmee het bedrijf zich buiten de klantenkring zal vestigen. Binnen een gemeente kan het al spelen dat bedrijven zich niet makkelijk laten verplaatsen naar een andere kern, laat staan binnen twee verschillende gemeenten. Lokaal sterk verankerde bedrijven, kunnen overigens ook bijdragen aan de leefbaarheid van een kern. Ieder bedrijventerrein heeft zijn eigen verzorgingsgebied.

De lokale verankering is eerder een overeenkomst in Zeeuws-Vlaanderen, dan een verschil. Het achterland van Zeeuws-Vlaanderen is wel verschillend. Zeeuws-Vlaanderen is een regio dat van west naar oost een lengte heeft van zo'n 65 kilometer en van noord naar zuid ongeveer 15 kilometer. Daarnaast is aan de noordzijde via de Westerscheldetunnel in Terneuzen slechts één verbinding naar overig Zeeland. Hierdoor is van oudsher Zeeuws-Vlaanderen sterk op België gericht. In België zijn voor de Zeeuws-Vlaamse voorzieningen goed en de reistijden kort. Een inwoner van Hulst staat sneller in Brussel, dan in Cadzand, terwijl een inwoner van Oostburg, eerder in Brugge is dan in Middelburg.

Voor de gemeente Sluis geldt dat de ligging aan de Expressweg Antwerpen - Knokke zorgt voor een goede bereikbaarheid met het Vlaamse achterland. Dit maakt de zuidelijk gelegen bedrijventerreinen in de gemeente Sluis interessant voor Vlaamse bedrijven. Breskens is dankzij zijn ligging interessant voor bedrijven die op het water zijn georiënteerd, of zijn gerelateerd aan de visserij. Dat toerisme en

recreatie een groot aandeel heeft in de economie van deze regio, zorgt er ook voor dat zich hier ook dienstverlenende en toeleverende bedrijven voor de toeristische sector vestigen.

Terneuzen is het economische hart van de regio. Grote bedrijven zorgen voor directe en indirecte werkgelegenheid. Terneuzen is een havenstad, dit geeft de stad een internationaal karakter, over het water is de rest van de wereld bereikbaar. North Sea Port is één van de snelst groeiende havens in Europa en werkt ambitieus samen met bedrijven en stakeholders aan duurzaamheid, innovatie en vernieuwend ondernemen. Het havenbedrijf North Sea Port positioneerde zich na de fusie tussen Zeeland Seaports en Havenbedrijf Gent meteen in de Europese top van zeehavens: ze is de nummer drie in toegevoegde waarde en qua overslagcijfers is North Sea Port in de Hamburg Le Havre range, naar een prominente 5e positie gestegen. Het Kanaal van Gent naar Terneuzen is geografisch gezien één haven- en industriegebied, gescheiden door de landsgrens. Terneuzen kent goede verbindingen naar het noorden via de Westerscheldetunnel en naar het zuiden richting Gent. De havengebieden zijn via het goederenspoor aangesloten op het Belgische spoorwegennet. Een spoorverbinding ten oosten van het kanaal zit in de strategische plannen van havenbedrijf North Sea Port. Dit traject gaat om een spoorverbinding tussen Gent en Terneuzen aan de oostelijke kanaaloever. De haalbaarheid van dit tracé is met EU steun onderzocht en krijgt steeds meer steun en draagvlak.

De Tractaatweg is vanaf de in 2015 geopende Sluiskiltunnel tot aan de Belgische grens - verdubbeld. En een nieuwe sluis moet de bereikbaarheid van de havens in de Terneuzense en Gentse Kanaalzone sterk verbeteren. De bouw van deze sluis heeft ook geleid tot een verplaatsing van bedrijven die op en rondom de sluis en aan de Schependijk waren gevestigd. Verder wordt gewerkt aan de aanleg van het kanaal dat de Seine en de Schelde met elkaar moet verbinden. Hierdoor is Terneuzen voor de binnenvaart niet alleen het 'Portaal van Vlaanderen', maar ook van Noord-Frankrijk. Het is zaak hier goed op in te spelen en deze ontwikkelingen te benutten voor Terneuzen als multimodaal logistiek knooppunt.

Het havenbedrijf North Sea Port is beheerder van de "natte" bedrijventerreinen in de gemeente Terneuzen. North Sea Port streeft naar duurzame inzet van gronden. Het inrichten van ruimte gebeurt daarom volgens de zogenaamde schillenbenadering. Daarin biedt de eerste schil ruimte aan water- en kadegebonden bedrijven. In de tweede en derde schil zijn bedrijven gehuisvest die weliswaar haven gerelateerd zijn en zorgen voor een groot deel van de toegevoegde waarde, maar niet direct langs een kade gevestigd hoeven te zijn. Het havenbedrijf heeft recent een nieuw strategisch plan gepresenteerd.

Vanwege zijn ligging is van oudsher het oosten van Zeeuws-Vlaanderen een regio die waarschijnlijk meer op Vlaanderen, of zelfs op Noord-Brabant is gericht dan veel andere Zeeuwse regio's. Hulst kent van oudsher veel groot- en detailhandel en dienstverlening. Met woonwinkel Morres, de goed bewaarde vesting en een ruim en modern aanbod in dagelijkse goederen is Hulst 365 dagen per jaar in trek bij voornamelijk Vlaamse kooptoeeristen.

Op een boogscheut van Hulst, op de Antwerpse Linkeroever zijn de afgelopen jaren grote infrastructurele investeringen gedaan, met name ten behoeve van de containerisatie. Deze sterk groeiende sector maakt de regio interessant voor de vestiging van grootschalige logistieke bedrijven. Op bedrijventerrein Hogeweg zijn momenteel enkele grootschalige logistieke panden in aanbouw.

2. Regionaal aanbod



Paars: Bedrijventerrein beheersgebied gemeenten

Blauw: Zeehaventerrein beheersgebied North Sea Ports

2.1 Kwantitatief aanbod bedrijventerreinen

Zeeuws-Vlaanderen beschikt over 65 bedrijventerreinen. Onder bedrijventerrein vallen alle “droge” terreinen met een bedrijfsbestemming groter dan 1 ha. Dit kunnen ook terreinen zijn waar een solitair bedrijf gevestigd is. De meeste bedrijventerreinen zijn lokale, kleinschalige bedrijventerreinen. Haarmanweg (Kanaaloevers), Terneuzen-Zuid (Koegorsstraat), Handelspoort/Handelspoort Zuid in Terneuzen en Hogeweg in Hulst zijn aangewezen als grootschalige bedrijventerreinen en bedienen een bovenregionale vraag.

In totaal ligt er in Zeeuws-Vlaanderen circa 503 hectare netto bedrijventerrein. Van de totale hoeveelheid bedrijventerrein is circa 22,01 hectare harde planvoorraad (op deze terreinen ligt een bedrijfsbestemming en deze terreinen zijn nog niet uitgegeven). Dit aanbod is gesitueerd op de grootschalige bedrijventerreinen Terneuzen-Zuid (Koegorsstraat), Handelspoort-Zuid en op de kleinschalige bedrijventerreinen Sasse Poort, Deltahoek, Stampershoek, Nieuwvliet en Smoutweg. Kanttekening bij de bedrijventerreinen Nieuwvliet en Smoutweg is dat deze gronden nog bouwrijp gemaakt moeten worden voordat ze daadwerkelijk kunnen worden uitgegeven.

Voor een compleet overzicht van het kwantitatieve aanbod aan bedrijventerreinen in de regio verwijzen we naar bijlage 1.

2.2 Kwalitatief aanbod bedrijventerreinen

Naast het kwantitatieve aanbod aan bedrijventerreinen in de regio is de kwaliteit van dit aanbod van belang in de analyse van vraag en aanbod. De vraag is waar de locaties aan moeten voldoen om in de ruimtevrage te voldoen. Er zijn een aantal ruimtelijk relevante factoren, die primair van belang zijn bij het maken van een locatiekeuze van een bedrijf. De objectieve factoren die te noemen zijn waarop terreinen beoordeeld kunnen worden zijn:

- Bereikbaarheid (autobereikbaarheid, multimodaliteit, ov-bereikbaarheid)
- Gebruikersmogelijkheden (milieucategorie, kavelomvang)
- Arbeidsmarkt (beschikbaarheid beroepsbevolking)
- Omgevingskwaliteit (mate van verstedelijking)
- Netwerkaansluiting (mogelijkheden bij uitbreiding en nieuwe vestiging)

De 65 bedrijventerreinen die onze regio rijk is zijn in bijlage 2 per gemeente uitgewerkt. Hierin komen kwalitatieve kwalificeringen terug en wordt ook verwachte toekomstige ontwikkelingen beschreven indien relevant.

2.3 Leegstand

Behalve onbebouwde bedrijfsgrond, kan ook structurele en langdurige leegstand tot het aanbod worden gerekend. Op terreinen met veel langdurige leegstand kan gekeken worden of sloop en herverkaveling kan leiden tot nieuw aanbod. Langdurige en structurele leegstand is een belangrijk kenmerk van veroudering. Op basis van onze analyse van leegstand hebben we geen reden om aan te nemen dat leegstand in de regio Zeeuws-Vlaanderen een probleem is. In de Stec rapportage uit 2019 wordt aangegeven dat het leegstandspercentage in Zeeland aan de onderkant van een gezond frictieniveau (5%) ligt. In Zeeuws-Vlaanderen lag het leegstandspercentage op ca 5,6% er net boven. De leegstand lag in 2020 rond frictieniveau. Anno 2023 is het leegstandspercentage zeker niet toegenomen. Dit betekent dat de prognosecijfers niet extra gecorrigeerd hoeven te worden voor een te hoge leegstand. Dit percentage leegstand is nodig om schuifruimte voor bedrijven te garanderen. Het is immers belangrijk dat bedrijven ruimte hebben om te verhuizen. Enige (tijdelijke) leegstand maakt dat mogelijk.

Op Walsoorden is een distributiecentrum met bedrijfshallen en kantoorruimtes beschikbaar voor huur en koop. Er is regelmatig belangstelling voor de panden en omliggend terrein, ook van Belgische investeerders. Er is dus goede hoop dat dit weldra weer van de markt zal zijn.

2.4 Ontwikkeling toekomstige bedrijventerreinen

• Hulst

Het bedrijventerrein Hogeweg is momenteel volledig uitgegeven. Kanttekening is dat de logistieke gebouwen die momenteel op Hogeweg V gebouwd worden nog niet verhuurd zijn aan een eindverbruiker. Om de ontsluiting over de weg optimaal te houden zal de Provincie Zeeland in de loop van 2024 de ontsluitingsweg naar Vlaanderen via Kapellebrug aanpakken. Veiligheid van de zwakke weggebruiker staat hier voorop.

Conform de structuurvisie Hogeweg, is fase VI met 8,5 ha. bruto de logische uitbreidingslocatie binnen dat terrein. Mocht dit om bepaalde redenen niet haalbaar zijn, zal er een alternatieve locatie gezocht worden zo dicht mogelijk bij het grootschalige terrein. Onderzoek hiernaar is in volle gang, op termijn zal het terrein tussen de 8,5 en 14 ha. uitgebreid worden.

- Sluis

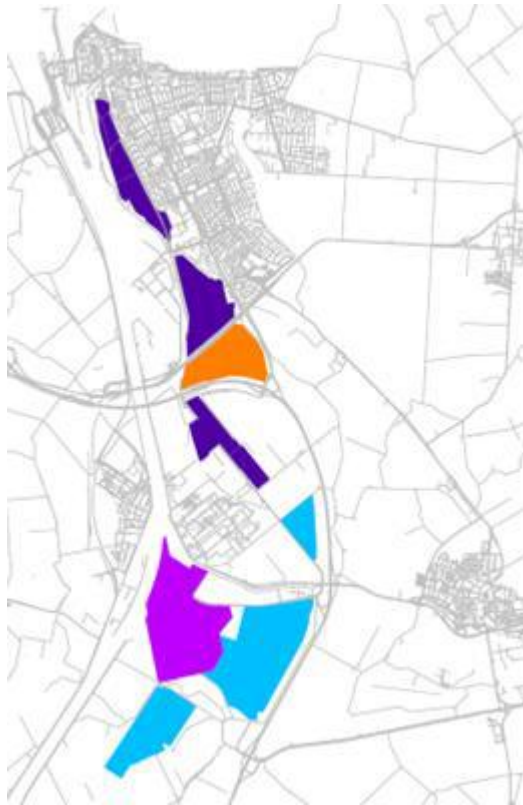
Voor het bedrijventerrein De Vlaschaard in Eede is een forse uitbreidingsbehoefte. In eerste instantie gaat het om een eenmalige afronding waarbij sprake is van een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering door een logische afronding van het terrein. Het terrein wordt vierkant gemaakt in plaats van de huidige 3 kwart invulling. Bovendien wordt zowel het nieuwe terrein als het bestaande terrein (voor zover mogelijk, ook gelet op verkeersveiligheid) voorzien van landschappelijke inpassing. De uitbreiding van het terrein is > 20% maar is mogelijk daar in de gemeente Sluis voldoende bedrijfslocaties in buitengebied en kernen zijn gesaneerd en wegbestemd. De interesse voor dit uitbreidingsgedeelte overtreft nu reeds het aanbod. Aanleg van het terrein is voorzien in 2024. De verwachting is dat dit terrein binnen de periode van maximaal 5 jaar uitgegeven zal zijn.

Bedrijventerrein De Vlaschaard is het laatste terrein dat nog eenmalig kan worden uitgebreid. Daarna is een nieuwe uitbreiding niet meer mogelijk daar de gemeente Sluis thans alleen over kleinschalige bedrijventerreinen beschikt die slechts eenmalig mogen worden uitgebreid. Toekomstige uitbreiding is dus slechts mogelijk middels de realisatie van/ transformatie naar een grootschalig bedrijventerrein. De komende periode wordt verkend in welke vorm en op welke locatie een grootschalig bedrijventerrein in de gemeente Sluis kan worden gerealiseerd.

- Terneuzen

- Drieschouwen Axel betreft een uitbreidingswens van het bedrijf dat zich gevestigd heeft op het voormalige CZAV terrein. Het betreft een afronding en uitbreiding van <20% van het kleinschalige bedrijventerrein.
- Van de Bilt Sluiskil betreft een uitbreidingswens van dit bestaande bedrijf in het buitengebied. De concrete omvang van de gewenste uitbreiding is nog niet bekend.
- Haringkaker Biervliet betreft een concrete uitbreidingswens van 3 ha bruto van een bedrijf op het bedrijventerrein in Biervliet. Het betreft een afronding van <20% van het kleinschalige bedrijventerrein. Deze uitbreiding wordt door het bedrijf zelf ingevuld.
- Ontwikkeling Zuidpoort:
- Om in Terneuzen en de regio een goed vestigingsklimaat te kunnen blijven bieden is het noodzakelijk om in te springen op nieuwe uitbreiding. Als eerste stap hierin komt concreet de ontwikkeling van het gebied 'Zuidpoort' naar voren.
- De laatste jaren vindt een verschuiving plaats in het type vraag naar bedrijfslocaties en bijbehorende perceelgroottes. Dit heeft deels te maken met herplaatsing van bestaande bedrijven naar grotere locaties. Daarnaast is er ook een verschuiving merkbaar naar het type bedrijven dat zich binnen Terneuzen (nieuw) wil vestigen. Het is van strategisch belang om voor Zuidpoort een goede afweging te maken aan enerzijds de vraag vanuit de markt maar anderzijds ook het toekennen en toepassen van juist ruimtegebruik voor type bedrijfsontwikkeling. Gezien het ruimtebeslag en impact op de omgeving zijn dit vraagstukken waar een goede afweging gemaakt moet worden om invulling aan het totale plangebied Zuidpoort te kunnen geven.

Vanuit ruimtelijk beslag is het wenselijk zoveel mogelijk aansluiting te zoeken binnen de bestaande contouren van de bedrijventerreinen. Vanuit die gedachte is de locatie van het plangebied Zuidpoort naar voren gekomen (figuur 2). Met het betreffende plangebied ontstaat er een smal aaneengesloten lint van grootschalige bedrijventerreinen parallel langs de watergebonden havenactiviteiten binnen Terneuzen. Met Zuidpoort wordt dit lint zonder zichtbare onderbrekingen verder ingevuld. De locatie van Zuidpoort is daarbij meest denkbare en logische locatie voor een nieuw grootschalig bedrijventerrein.



Figuur 2

paars: overzicht bestaande grootschalige bedrijventerreinen
 blauw: Glastuinbouwgebied,
 roze: Axelse Vlake,
 oranje: Zuidpoort (toekomstige ontwikkeling)

De publicatie van het ontwerp bestemmingsplan van Symach is een eerste concrete ontwikkeling in het te ontwikkelen plangebied. Daarnaast ligt er een concrete vraag voor een tweede ontwikkeling die met een vergunning afwijking bestemmingsplan zich op korte termijn zou kunnen vestigen in Zuidpoort.

Met deze ontwikkelingen is er een fasering uitgewerkt voor het gehele gebied die naarmate de fases steeds schetsmatiger en globaler wordt. De invulling van deze fases zal voornamelijk bepaald worden door de toekomstige behoefteontwikkeling. Zaken als de heersende netcongestie zullen naar verwachting invloed hebben op de deze behoefteontwikkeling.

Een aantal randvoorwaarden voor het gehele gebied zijn wel al beschreven. De zichtlocaties van het plangebied wordt bij voorkeur voorzien van hoogwaardige (technologische) bedrijven. Het gebied sluit aan bij de gerealiseerde verdubbeling van het tracé N62 (Gent-Goes). Zuidpoort kan dienen als het visitekaartje voor Terneuzen vanaf deze belangrijke verbindingroute.

Een combinatie van verschillende type bedrijfsinvulling is denkbaar en wenselijk om diversiteit binnen het gebied mogelijk te maken. De kenmerken van het gebied; de goede centrale ligging en goede ontsluitingsmogelijkheden, bieden daarbij kansen voor bedrijven met bovenregionale functies. Als gevolg daarvan ontstaat een ideaal vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijven.

Binnen Zuidpoort worden grote kavels voorzien. Het gebied leent zich voor kavelgroottes van minimaal 3-5 ha. We willen ons focussen op het groen inrichten van de bedrijventerreinen, om de klimaatopgaven in het gebied te tackelen. De bedrijventerreinen moeten klimaat robuust ingericht worden om problemen op het gebied van wateroverlast, droogte en hitte in de toekomst te voorkomen.

Voor het te ontwikkelen gebied wordt dus sterk de voorkeur uitgesproken voor (grote) technologische bedrijven. Qua type invulling wordt voor grootschalige logistiek en bedrijven met een hoge belastende milieucategorie geen ruimte gezien.

Bezien de totale visiekaart van Zuidpoort wordt de concrete invulling gaandeweg de fases steeds schetsmatiger en globaler. Naarmate de toekomstige behoefte zich ontwikkelt lijkt er in het gebied ruimte te zijn voor de ontwikkeling van ruim 36 ha aan bedrijventerrein.

3. Regionale vraag

3.1 Prognose Stec

Doelstelling voor de steden en regio's in Zeeland is – conform het Omgevingsplan van de Provincie Zeeland- het kunnen aanbieden van voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen. Hoofddoelstellingen van provinciaal beleid zijn: zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen / gebieden en bundeling van functies. Voor een gezonde ontwikkeling van de Zeeuwse economie is voldoende ruimte voor economische functies een belangrijke voorwaarde. Er moet voldoende aanbod zijn aan goed ontsloten bedrijventerrein om de economische dynamiek optimaal te dienen.

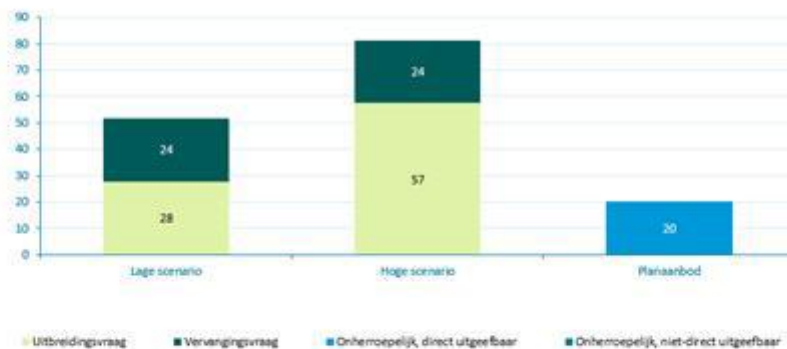
De provincie Zeeland heeft een geactualiseerde prognose Zeeuwse bedrijventerreinen laten maken (Stec Groep, Sept. 2023) waarin zowel de kwaliteit als de kwantiteit van het aanbod aan bedrijventerreinen in Zeeland, per regio, afgezet worden tegen de uitbreidingsvraag. De ruimtevraag is geraamd in een bandbreedte, gebaseerd op het EIB Laag en Hoog scenario. Voor de toekomstige werkgelegenheidsontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de scenario's Hoog en Laag van de studie 'Ruimte voor economische activiteit tot 2030' opgesteld door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Het verschil tussen de scenario's geeft de bandbreedte voor toekomstige ontwikkeling van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in (de regio's van) Zeeland.

Zeeland breed geeft de prognose van Stec het volgende beeld:



Voor de regio Zeeuws-Vlaanderen vertaalt dit zich in het volgende beeld:

Confrontatie vraag en aanbod Zeeuws-Vlaanderen



- Totale ruimtevraag: 52 tot 81 hectare
- Behoefte tot en met 2032: 32 tot 61 hectare

De uitbreidingsvraag kan vervolgens nog meer gespecificeerd worden naar sector, dit levert voor Zeeuws-Vlaanderen het volgende beeld op:

Uitbreidingsvraag naar sector Zeeuws-Vlaanderen

Sector	Uitbreidingsvraag 2023 t/m 2032 EIB laag	Uitbreidingsvraag 2023 t/m 2032 EIB hoog
Landbouw	0 hectare	0 hectare
Industrie - Voedingsmiddelen	1 hectare	2 hectare
Industrie - HTSM	0 hectare	5 hectare
Industrie - Overig	1 hectare	2 hectare
Bouwnijverheid	5 hectare	10 hectare
Handel en reparatie	3 hectare	7 hectare
Groothandel	13 hectare	18 hectare
Detailhandel & horeca	2 hectare	4 hectare
Vervoer en opslag	5 hectare	7 hectare
Dienstverlening en ICT	-2 hectare	0 hectare
Overheid, zorg en onderwijs	0 hectare	2 hectare
TOTAAL	28 hectare	57 hectare

3.2 Transformatie en herstructurering bedrijventerreinen (vervangingsvraag)

Het Stec rapport neemt naast de in paragraaf 3.1 genoemde uitbreidingsvraag ook de vervangingsvraag mee in de prognose. Binnen de bestaande bedrijventerreinenvoorraad in de Zeeuwse regio's zijn terreinen waarvoor transformatie naar andere functies komende jaren te verwachten is. In het kader van de programmeringsafspraken zijn deze transformaties geïnventariseerd. De ruimte die door transfor-

matie verloren gaat mag bij de uitbreidingsvraag worden opgeteld. Immers, de prognose gaat er vanuit dat deze ruimte (tot einddatum van de prognose) beschikbaar zou blijven als bedrijventerrein. Voor de lange termijn bedrijventerreinenprogrammering mag daarbij nog best sprake zijn van een eerste idee of uitgesproken intentie voor transformatie van een bepaald bedrijventerrein. Echter, als gemeenten de vervangingsvraag 'nodig' hebben voor de (Ladder-) onderbouwing van nieuwe, gewenste bedrijven-terreinontwikkelingen, dan moet deze vervangingsvraag zo concreet mogelijk worden benoemd. In onderstaande lijst zijn de locaties opgenomen die een herstructurering dan wel transformatie opgave hebben.

- Hulst
 - Clinge Tiberghiënweg - Revitaliseren
- Sluis
 - Haventerrein Breskens – Herstructurering.
 - Deltahoek Breskens – Ca 2 ha uit exploitatie genomen en ingevuld met zonnepark.
 - Technopark Schoondijke – Ca 2,1 ha uit exploitatie genomen en ingevuld met zonnepark.
- Terneuzen
 - Hulsterseweg Axel – Transformatie (naar verwachting voor 2028)
 - Nieuwendijk Axel (Noordpolder) – Gedeeltelijke transformatie (naar verwachting binnen looptijd bedrijventerreinen programma)
 - Noorderdokken – Transformatie (gedeeltelijk gerealiseerd en loopt door binnen looptijd bedrijven-terreinen programma)
 - Hughsersluys – Transformatie (naar verwachting 2024-2028)

3.3 Ontwikkelingen macro niveau

De uitbreidingsvraag is gebaseerd op de groei van de bedrijven die al gevestigd zijn op de bestaande bedrijventerreinen, of op verplaatsingen van bedrijven van solitaire locaties naar de bedrijventerreinen. De zogenaamde autonome groei. Maar ook steeds meer bovenregionale vestigers zoeken ruimte in Zeeuws-Vlaanderen.

North Sea Port

Bij deze ontwikkelingen kunnen we niet heen om havenbedrijf North Sea Port (NSP). Het havenbedrijf heeft aangegeven dat het inzetten op economische ontwikkeling, werkgelegenheid, duurzaamheid en klimaat centraal staan in de gewenste ontwikkeling. Deze ontwikkelingen gaan daarmee ook op voor de regio. De haven zorgt voor werkgelegenheid bij veel bedrijven elders in de regio, die producten en diensten leveren aan de bedrijven in het havengebied. Een groei van de haven levert een spin off naar de droge bedrijventerreinen waar bedrijven gevestigd zijn en zich kunnen vestigen die producten en diensten leveren aan de bedrijven in het havengebied.

De energie- en circulariteitstransities en nationale ambities hierrond zijn de grote ruimtevragers in de regio. North Sea Port District (NOVEX gebied) is aangewezen als een van de sleutelgebieden voor de nationale energie- en circulariteitstransitie. Het grootste gedeelte van deze ruimtevraag zal op de 'natte' bedrijventerreinen terecht komen. Er zal echter ook rekening gehouden moeten worden met ruimtevraag op reguliere bedrijventerreinen voornamelijk in de gemeente Terneuzen. Voor het NOVEX gebied is door de provincie Zeeland een ontwikkelperspectief opgesteld in samenwerking met NSP en de ministeries van EZK en BZK. Hierin wordt een duidelijke keuze gemaakt voor koolstofvrije en circulaire productie en logistiek. In dit ontwikkelperspectief wordt een aantal ruimteclaims benoemd. Deze claims voor transitie komen voort uit nationale programma's en regionale ambities. De claim die de transitie naar een circulaire economie hierbij legt is verreweg de grootste. Dit alles maakt er scherpe keuzes gemaakt moeten worden om de schaarse ruimte efficiënt te benutten en de balans tussen lusten en lasten te waarborgen. Mede daartoe heeft NSP de ambitie om op basis van een criterialijst of beslissingskader af te wegen welke bedrijven toegelaten worden en welke bedrijven in de haven dienen te transformeren. Bij het streven naar clustering ten bevordering van de circulariteit en efficiënte uitwisseling van stromen zou aansluiten bij een dergelijke criterialijst of beslissingskader van NSP mogelijk wenselijk zijn.

STEC

Een drietal 'megatrends' worden door Stec aangewezen als ontwikkelingen die impact zullen gaan hebben op de vraag naar bedrijventerreinen in de komende jaren. Dit zijn de circulaire economie, digitalisering, energie en klimaat. Deze zogenaamde next economy-trends zullen zorgen voor veel dynamiek op bedrijventerreinen. Voornamelijk in de overgang naar de nieuwe economie zullen ze substantieel

meer ruimte vragen. Dit afgezet tegen de grote ruimtelijke vraagstukken die landelijke spelen benadrukt het belang van ontwikkelingsruimte op onze bedrijventerreinen. De belangrijke transitie rondom energie, klimaat, circulaire economie en digitaliseren zullen samenkomen op de bedrijventerreinen. Voor het toekomstige verdienvermogen en de brede welvaart in de regio is voldoende ruimte voor bedrijventerreinen dus essentieel. Het gaat hierbij niet enkel om de ontwikkeling van nieuwe terreinen, maar ook actieve inzet op de (her)inrichting van bestaande bedrijventerreinen.

4. Confrontatie vraag en aanbod

Een veel gebruikte systematiek voor het vaststellen van de verwachte vraag is behoefteaming over een langere periode. Voor dit programma wordt deze systematiek ook gehanteerd. De prognose voor bedrijventerreinen berekent de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen. De vraag is hoeveel extra bedrijventerrein er nodig is ten opzichte van de huidige uitgegeven voorraad aan bedrijventerreinen. In paragraaf 1.2 hebben we de confrontatie van vraag en aanbod binnen de regio schematisch weergegeven.

Regionaal aanbod (hoofdstuk 2) – Regionale vraag (hoofdstuk 3) = Regionale Behoefte

De ruimtevraag is geraamd in een bandbreedte, gebaseerd op het EIB Laag en Hoog scenario. Het verschil tussen de scenario's geeft een realistische en onderscheidende bandbreedte voor de toekomstige ontwikkeling van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in (de regio's van) Zeeland.

In onderstaande tabel wordt de confrontatie in vraag en aanbod in de regio Zeeuws-Vlaanderen in beeld gebracht. Dit betreft een dynamische tabel die bij ieder vast te stellen bestemmingsplan of uitgifte opnieuw bezien dient te worden. De tabel is immers aan verandering onderhevig (met name gronduitgifte is een doorlopend proces), en kan daarom tussentijds in overleg worden aangepast.

Confrontatie vraag en aanbod regio Zeeuws Vlaanderen			
Aanbod		Vraag	
Bedrijventerrein	Voorraad per 01-07-2023*	Bedrijventerrein	Hectare
Uitgeefbaar		Uitbreidingsvraag	
Terneuzen			
Handelspoort-Zuid	1,2	2022 t/m 2030 EIB hoog	57
Terneuzen-Zuid	12,2		
Sasse Poort	1,8	2022 t/m 2030 EIB laag	28
Sluis			
Stampershoeck	1		
Deltahoek	1,8		
Nieuwvliet **	2		
Smoutweg Sluis **	2		
Hulst			
Hogeweg (schapenweide)	2,4		
Hogeweg V	-		
Plannen voor uitbreiding		Extra vraag transformatie/wegbestemmen	
Sluis		Terneuzen	
De Vlasschaard	3,8	Nieuwendijk	6
Hulst		Hughersluys	4
Hogeweg	14	Noorderdokken	13
Terneuzen			
Zuidpoort	pm		
Terneuzen Zuid	pm		
Haringkaker Biervliet	pm		
Drieschouwen Axel	pm		
Vd Bilt Sluiskil	pm		
Totaal	42,2	Totaal	80
Confrontatie			
EIB Hoog 42,2 ha - 80 ha = - 37,8 ha			
EIB laag 42,2 ha - 51 ha = - 8,8 ha			

alle maten in netto hectares

* op basis van geleverde gronden (aktepassering) + gesloten koopovereenkomsten.

** terreinen moeten nog bouwrijp gemaakt worden voordat gronduitgifte mogelijk is.

5. Conclusie

Uit hoofdstuk 4 blijkt dat de confrontatie (behoefte) tussen het huidig uitgeefbaar aanbod incl. uitbreidingsplannen en de uitbreidingsvraag positief is in alle scenario's, variërend van 37,8 ha in het EIB hoog scenario en 8,8 ha in het EIB laag scenario.

Concluderend kunnen we stellen dat er een flinke vraag is, zowel autonoom als aangewakkerd door transitie. Er is een groeiende (grootschalige) vraag van bovenregionale vestigers. Het aanbod in de regio knelt dan ook met de vraag. De doorontwikkeling van (grootschalige) bedrijventerreinen is opportuun. Hierbij moet er op regionaal en gemeentelijk niveau nagedacht worden over strategische keuzes in deze ontwikkelingen. De veelheid aan ontwikkelingen op het gebied van een circulaire economie, digitalisering en energie en klimaat vragen om keuzes.

Deze beknopte conclusie leidt tot een aantal opgaven die we regionaal zullen moeten aanpakken komende jaren. In hoofdstuk 6 werken we deze opgaven uit.

6. Opgaven regio komende jaren

De Zeeuws-Vlaamse gemeenten streven er samen met de provincie Zeeland naar om de bedrijventerreinen op orde te houden en een aantrekkelijk vestigingsklimaat te creëren voor nieuwe bedrijven. Dit is een continu proces. Om het aanbod aan bedrijventerreinen goed af te stemmen op de vraag, zijn er de komende jaren een aantal opgaves waarmee aan de slag gegaan wordt.

Opgave 1: Ruimte creëren, daar waar de vraag is

Economie heeft een belangrijke invloed op de leefbaarheid. Daar waar werk is, wonen mensen. De meest actuele cijfers, per 1-9-2023, laten zien dat er in de regio nauwelijks nog bedrijventerrein voorradig is en de verwachte vraag het aanbod de komende jaren sterk overstijgt. Reeds nu kunnen gevestigde bedrijven niet langer worden voorzien van de gewenste ruimte voor uitbreiding en kan aan nieuwe vestigers (zowel van buiten de regio als bij bedrijfsverplaatsingen binnen de eigen gemeente) niet het gewenste bedrijventerrein qua omvang of qua locatie worden aangeboden. Dit stelt de regio voor een nieuwe opgave. Het gebrek aan aanbod dwingt ons om snel na te gaan denken over de toekomst. Een aantal potentiële uitbreidingslocaties zijn reeds benoemd in paragraaf 2.4. Het ruimtelijk onderzoek naar deze potentiële uitbreidingslocaties en de ontwikkeling van deze locaties zal in de komende jaren vorm moeten krijgen.

Naast het uitbreiden van de voorraad, is blijvende aandacht noodzakelijk voor het (deels) weg bestemmen van verouderde terreinen of het herbestemmen van ongewenste bedrijvenlocaties naar een ander gebruik. Het aanbod aan bedrijventerreinen mag ontwikkelingen van andere terreinen, of individuele bedrijven immers niet frustreren.

Opgave 2: Zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling en concentratie.

Een goede afstemming tussen vraag en aanbod blijft noodzakelijk. De afgelopen jaren is op meerdere locaties overgegaan tot het weg bestemmen dan wel transformeren van bedrijventerreinen.

De bedrijventerreinprogrammering richt zich op terreinen van een omvang van 1 hectare of groter. Binnen de regio zijn nog diverse bedrijventerreinen (met vaak een solitair bedrijf) aanwezig met een kleinere omvang. Meestal zijn deze bedrijven gelegen binnen de bebouwde kom of in het buitengebied. Dit zijn vaak situaties welke van oudsher zo gegroeid zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening komen deze bedrijven in aanmerking voor een herstructurering, sanering, verplaatsing, of herbestemming/transformatie. Deze locaties zijn vaak nog in gebruik en drukken vooralsnog niet op de plan capaciteit. Bij een uitbreidingsvraag wordt vaak gekeken of het bedrijf beter naar een bedrijventerrein kan verplaatsen. Bij bedrijfsbeëindiging wordt gekeken of de bedrijfsbestemming kan worden gewijzigd naar een andere bestemming, waardoor er zich op deze locatie geen bedrijf meer terug kan vestigen. De locaties zijn vaak niet gelegen aan doorgaande wegen, of juist binnen een woonomgeving. Vanwege een goede ruimtelijke ordening is het gewenst de bedrijfsbestemming op deze locaties weg te bestemmen. Hierdoor wordt nieuwvestiging van een bedrijf op de weg bestemde locatie voorkomen en worden ze automatisch naar de regionale bedrijventerreinen gestuurd. Het saneren van dergelijke losse locaties is altijd maatwerk en een lang proces met meerdere marktpartijen. In het verleden was woningbouw vaak een logische invulling om bedrijvigheid binnen de bebouwde kom te saneren of te verplaatsen. Deze invulling is echter niet altijd vanzelfsprekend.

Hoewel deze ontwikkelingen buiten de bedrijventerreinprogrammering om gaan, worden er in Zeeuws-Vlaanderen jaarlijks duizenden vierkante meters losse en kleinere bedrijfsbestemmingen (op terreinen < 1ha) weg bestemd. Gedurende de looptijd van dit programma wordt bijgehouden hoeveel vierkante meter kleinschalige bedrijfslocaties worden weg bestemd. De sanering van deze kleinschalige bedrijfslocaties kan dan mogelijk ingezet worden voor uitbreiding (>20%) van kleinschalige bedrijventerreinen groter dan 1 ha.

Opgave 3: Bestaande bedrijventerreinen verduurzamen en toekomstbestendig maken

Om bedrijventerreinen in de toekomst economisch vitaal te houden en de kansen op het gebied van energie en klimaat te benutten, maken de Zeeuws-Vlaamse gemeenten plannen om de bestaande bedrijventerreinen toekomstbestendig houden. Toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn belangrijk voor het vestigingsklimaat van bedrijven en daarmee voor de economie in de regio. Thema's als energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, zero-emissie mobiliteit, etc zullen in de toekomst het verschil gaan maken of een terrein nog aantrekkelijk is voor bedrijven om zich er te vestigen. Daarom krijgt verduurzaming van de in onze gemeenten gelegen bedrijventerreinen en de verduurzaming van de daarop gevestigde bedrijven de komende jaren veel aandacht.

Momenteel zijn er in Terneuzen en Hulst al projecten in de opstartfase waarbij in een publiek private samenwerking gezocht wordt naar collectieve mogelijkheden tot verduurzaming. Voor beide projecten is een subsidieaanvraag ingediend bij de Provincie Zeeland. Gezien de urgente problemen met netcongestie komt de opstart van een dergelijk samenwerkingstraject met bedrijven op het juiste moment. De bereidheid tot samenwerking wordt hier wellicht door vergroot.

Opgave 4: Marketing en acquisitie

De gemeenten geven de marketing en acquisitie vorm via hun eigen bedrijvenloket en trekken daarnaast gezamenlijk op ten aanzien van de promotie door deelname aan beurzen als Contacta in Goes, de jaarlijkse Zeeuws-Vlaamse Ondernemers dag en verschillende netwerkactiviteiten in iedere afzonderlijke gemeente. De drie Zeeuws Vlaamse gemeenten hebben hun samenwerking verder uitgebouwd en vorm gegeven door het oprichten van een gezamenlijk online platform voor ondernemers www.Ondernemeninzvl.nl.

Ook doet de taskforce "Onbegrensd Zeeuws-Vlaanderen" al jaren aan promotie en acquisitie voor de regio Zeeuws-Vlaanderen. De regio bundelt daarbij de krachten van woningbouwcorporaties, grotere werkgevers in de regio, de onderwijssector, de zorgsector, de bancaire sector, projectontwikkelaars, aannemingsbedrijven en gemeenten. Het initiatief Zeeuws&Vlaanderen.be werft al enkele jaren met veel succes nieuwe inwoners voor de regio. Ook het werk van ROOTZZ, die zich tot doelstelt zoveel mogelijk Zeeuws-Vlaamse studenten na hun studie terug naar de regio te halen, werpt haar vruchten af.

Verder werken de drie gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen nauw samen met Impuls Zeeland. Naast de inzet van acquisitie in Nederland en met de NFIA (internationale acquisitie) wordt steeds meer ingespeeld op Vlaanderen. Ook de vraag naar fiscale adviezen van Belgische bedrijven die in Zeeuws-Vlaanderen willen vestigen nemen steeds toe. Impuls Zeeland werkt nauw samen met de drie gemeenten om, vooral, de kansen op de Belgische markt te verzilveren.

De geschiedenis heeft bepaald dat er grenzen zijn. Van een grens is altijd een barrièrewerking uit gegaan. Van Europa tot lokaal zijn overheden bezig om deze barrières op te heffen. Hoe minder barrières, hoe meer kansen. Ondanks de opening van de grenzen met het invoeren van de Europese Eenheidsmarkt blijven er nog altijd verschillen bestaan op onder meer economisch, sociaal, of fiscaal vlak. Een verschil kan een beperking, maar kan ook juist een voordeel opleveren. Zeeuws-Vlaanderen is gelegen aan de buitenrand van de stedendriehoek Antwerpen – Gent – Brussel. Gelet op de ligging is het vanzelfsprekend dat de regio zich richt op haar Vlaamse voorland. Impuls Zeeland richt zich voor de acquisitie ook actief op België.

Opgave 5: Strategische afweging bedrijvigheid

In dit regionaal bedrijventerreinenprogramma hebben we geconcludeerd dat de verwachte vraag het beschikbare aanbod aan bedrijventerreinen ruim overstijgt. De ruimte om te ontwikkelen is schaars geworden en dit zal in de toekomst nog sterker gevoeld gaan worden. Het beperkte aanbod aan beschikbare bedrijventerreinen en de transitie die de regio door maakt en door wil maken noopt tot het maken van strategische keuzes. Keuzes in het soort bedrijven waar ruimte aan geboden kan worden binnen de regio.

Ook STEC en Impuls benoemen dat de keuze voor bedrijven in specifieke sectoren en branches opportuun is. Waar voorheen mogelijk minder rekening gehouden werd met het soort bedrijf dat zich vestigde in de regio, is met alle transitie die te verwachten zijn het stellen van eisen om te concentreren en specialiseren belangrijk. In het eerder genoemde ontwikkelperspectief voor het NOVEX gebied, waarin vooruit gekeken wordt naar 2030 en een doorkijk geschetst wordt naar 2050 wordt beschreven dat er gericht gekozen wordt voor de 'economie van morgen' en de bedrijven die hier bij horen.

Er wordt door North Sea Port een afwegingskader ontwikkeld waarmee het type bedrijvigheid waarvoor ruimte beschikbaar is bepaald kan worden. Ze doen dit conform het strategische plan 'Connect 2025' waarin de focus op 7 speerpuntsectoren en 8 programma's met thema's als energietransitie, circulariteit en klimaatneutraliteit ligt. Ook als regio en individuele gemeenten zullen we ons de vraag moeten stellen welke bedrijvigheid we graag binnen ons grondgebied zien ontwikkelen. Juist in de transitie naar een circulaire economie en de benodigde energietransitie is het maken van strategische keuzes erg belangrijk. Bedrijven moeten elkaar versterken en bij voorkeur zoveel mogelijk gebundeld op bedrijventerreinen terecht komen. Deze clustering stimuleert de uitwisseling energie en andere stromen. In

de komende jaren zullen hierin keuzes gemaakt moeten worden in nauwe samenwerking tussen de Zeeuws-Vlaamse gemeenten (droge terreinen) en NSP (natte terreinen).

Bijlage 1

Bijlage 1 Overzicht aanbod bedrijventerreinen

Terrein	Oppervlakte (net-to ha)	Uitgeefbaar (in ha)	Profiel	Strategie
Aardenburg Steenfabriek	2,94	0	Kleinschalig	Transformatie
Boerenhol	2,32	0	Kleinschalig	
Breskens Handelshaven	7,7	0	Kleinschalig	
Breskens Deltahoek	23,53	0	Kleinschalig traditie-oneel	
Breskens Deltahoek uitbr.	9,41	1,8	Kleinschalig traditie-oneel	ca 2 ha is eerder ingezet voor de realisatie van een zonnepark
Cadzand Zuid	1,86	0	Kleinschalig	Volledig uitgegeven, nieuw aanbod wenselijk. Uitbreiding voorzien van 3,79 ha.
Draaibrug	2,05	0	Kleinschalig	
Eede Vlaschaard	20,23	0	Kleinschalig traditie-oneel	
Eede Rijksweg W	3,26	0	Kleinschalig	
Eede Rijksweg O	1,03	0	Kleinschalig	Uitgave door private ontwikkelaar. Bruto terrein is 2,4 ha, terrein moet nog worden bouwrijp gemaakt en van de nodige infra voorzien.
Eede Ind Vlasstraat	1,48	0	Kleinschalig	
IJzendijke Schanssestraat	2,15	0	Kleinschalig	
Nieuwvliet	7,46	2	Kleinschalig traditie-oneel	
Oostburg Brugse Vaart	6,27	0	Kleinschalig	Nieuwe verkaveling
Oostburg Stampershoek	24,55	0,96	Kleinschalig traditie-oneel	
Schoondijke Technopark	12,03	0	Kleinschalig traditie-oneel	Volledig uitgegeven. Ca 2,1 ha is al eerder ingezet voor de realisatie van een zonnepark
Sluis Noordwest	3,7	0	Kleinschalig	Uitgave door private ontwikkelaar.
Sluis Smoutweg	7,87	2	Kleinschalig traditie-oneel	
Bruto terrein is 2,6 ha, terrein moet nog worden bouwrijp gemaakt en van de nodige infra voorzien.				
Waterlandkerkje	1,66	0	Kleinschalig	Consolideren
subtotaal Sluis	141,5	6,76		
Axel Vaartwijk	15,6	0	Kleinschalig traditie-oneel	Consolideren
Axel Kinderdijk	1,12	0	Kleinschalig traditie-oneel	
Axel Nieuwendijk (Noordpolder)	5,4	0	Kleinschalig traditie-oneel	Onderzoek (gedeeltelijke) transformatie of herstructurering.
Axel Drieschouwen	4,9	0	Kleinschalig traditie-oneel	Uitbreidingswens/afronding voormalig CZAV terrein, aansluitend aan Drieschouwen Zuid.
Axel, Westsingel	1,22	0	Kleinschalig	Consolideren
Axel, Langeweg	3,06	0	Kleinschalig	Consolideren
Axel, Hulsterseweg	1,9	0	Kleinschalig	Onderzoek transformatie van volledige terrein. Wegbestemmen 1,9 ha
Axel, Seydlitzweg	2,8	0	Kleinschalig	Consolideren
Biervliet Achterweg	13,3	0	Kleinschalig traditie-oneel	Uitbreidingswens van 3 ha (<20%) van het terrein voor uitbreiden van reeds gevestigd bedrijf.

Biervliet, Paulinaweg	1,4	0	Kleinschalig	Uitbreidingswens reeds gevestigd bedrijf
Biervliet, Wittestraat	1,5	0	Kleinschalig	Consolideren
Hoek, Van Wuijckhuiseweg	1,92	0	Kleinschalig	Consolideren
Hoek, Mauritsfort	1,81	0	Kleinschalig	Consolideren
Heikant, Emmabanaan	2,67	0	Kleinschalig	Consolideren
Philippine, Ravelijnstraat	1,79	0	Kleinschalig traditieel	Consolideren
Sluiskil, Langeweg	3,5	0	Kleinschalig	Uitbreidingswens.
Sluiskil, Stroodorpe	8,7	0	Kleinschalig traditieel	Consolideren
Sas van Gent, Westade	3,42	0	Kleinschalig	Hoogspanningsstation. Afronding kleinschalig bedrijventerrein (<20%) planologisch afgerond.
Sas van Gent, Pottenbakkersstraat	1	0	Kleinschalig traditieel	Consolideren
Sas van Gent, Driekwartweg (Schapersweg 2)	4,1	0	Kleinschalig	Consolideren
Sas van Gent, Sasse Poort	9,5	1,8	Kleinschalig traditieel	Transformatie 2,6 ha, planologisch traject gedeeltelijk gerealiseerd.
Terneuzen, Hughersluys	4,6	0	Kleinschalig traditieel	Onderzoeken transformatie
Terneuzen Zuid-Oost	1,46	0	Kleinschalig traditieel	Consolideren
Terneuzen, Haarmanweg (noorderdokken)	47	0	Grootschalig traditioneel Voor het gebied is een KVO-B certificering	Transformatie 10,8ha, locatie Beurtvaartkade, aanleg sluizencomplex Schependijk, en Buitenhaven (landtong RWS)
Terneuzen, Terneuzen-Zuid (Koegorsstraat)	38,8	12,25	Grootschalig traditioneel	Terrein in exploitatie
Terneuzen, Handelspoort (Zuid)	51	1,2	Grootschalig traditioneel en modern Voor het gebied is een KVO-B certificering.	Consolideren
Zaamslag	2,3	0	Kleinschalig traditieel	Vraag van bedrijven uit de kern voor verplaatsing naar bedrijventerrein.
Zaamslagveer	0,93	0	Kleinschalig	Consolideren
subtotaal Terneuzen	236,7	15,25		
Hoek en Bosch Kloosterzande	14,8	0	Kleinschalig traditieel	Enige uitgifbare kavel (0,6 ha) is gereserveerd door de gemeente tbv verplaatsing brandweerkazerne.
Pr. Rooseveltlaan Kloosterzande	2,4	0	Kleinschalig	
Kapellebrug Stroperstraat	1,3	0	Kleinschalig traditieel	
Kapellebrug st Janstraat/Gentsevaart	1,0	0	Kleinschalig	
Kapellebrug Gentsevaart W	8,7	0	Kleinschalig	
Clinge Bospad/Tiberghienweg	5,8	0	Kleinschalig traditieel	Revitaliseren en verbeteringen infra
St Jansteen De Verrekijker	10,5	0	Kleinschalig	
St Jansteen, Wilhelminastraat	3,9	0	Kleinschalig	
St Jansteen, Warandastraat (Van Looij Vlas)	2	0	Kleinschalig	
St Jansteen, Warandastraat (Nordpal)	1,1	0	Kleinschalig	Voorheen: Dobbelaar
Heikant, Polenlaan	1,2	0	kleinschalig	Transformeren: wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw
Vogelwaarde Bossestraat	1,2	0	Kleinschalig	Transformatie naar wonen.
Vogelwaarde				
Hengstdijkseweg	6,4	0	Kleinschalig	
Vogelwaarde, Rapenburg	1,4	0	Kleinschalig	Uitbreiding 1 ha en afronding dmv. randweg
Walsoorden	22	0	kleinschalig	
De Statie/ Tol/Morres	6,6	0	kleinschalig	Transformatie ivm ontwikkelingen rondom Morres en Stationsplein groten-deels afgerond.
Hulst Hogeweg	50	0	Grootschalig	Schapenweide

Hulst, Zoutestraat	1,8	0	Kleinschalig
subtotaal Hulst	125,2	0	
Totaal Zeeuws-Vlaanderen	503	22,01	

Bijlage 2

Bijlage 2: Overzicht kwalitatieve waardering bedrijventerreinen
Hulst



- Kloosterzande, Hoek en Bosch: kleinschalig-traditioneel, niet verouderd. Dit terrein is op, 1 kavel na, volledig uitgegeven. Het resterende kavel wordt gereserveerd voor mogelijke verplaatsing van o.a. de brandweerkazerne. Terrein is dus volledig uitgegeven en in prima staat: consolideren
- Kloosterzande, Pr. Rooseveltlaan, 2,4 ha. is een kleinschalige locatie met een puinbreker van H4A, de enige in Oost-Zeeuws-Vlaanderen en dus intensief gebruikt. Ligt buiten de kern, op de juiste plaats (gezien stof en geluid). Als er in de toekomst iets verandert zal met de eigenaar van het terrein gekeken worden wat een passende ontwikkeling is.
- Kapellebrug, Stroperstraat: kleinschalig- niet verouderd, en recent gerevitaliseerd. Consolideren.
- Kapellebrug, st. Janstraat/Gentsevaart: kleinschalig verouderd, zitten een paar bedrijven met buitenopslag, wat er rommelig uitziet. Om dat te verbeteren, daar aan de rand van het natuurgebied, wordt er regelmatig gehandhaafd. Conclusie: Voorlopig handhaven
- Kapellebrug, Gentsevaart West: op deze kleinschalige locatie is gesloopt en gesaneerd en is volledig uitgegeven door een private partij. Perceel is verkocht aan een Belgisch bedrijf dat nog geen bouwvergunning heeft aangevraagd. Conclusie: ontwikkelingen afwachten

- Clinge, Bospad/Tiberghienweg: kleinschalig, verouderd, volledig uitgegeven. Er zijn al verbeteringen in de infrastructuur gedaan op het bedrijventerrein Clinge. Tussen de verouderde bedrijfsgebouwen staat een aantal karaktervolle panden, welke het terrein een eigen sfeer geeft. Conclusie: revitaliseren.
- Sint-Jansteen, De Verrekijker: het volledig uitgegeven terrein met kantoor en distributiecentrum van het failliete Neckermann BV is verkocht en is/wordt inmiddels weer in gebruik genomen.
- Sint-Jansteen, Mortier, Wilhelminastraat: individuele bedrijfslocatie van vml. vlasbedrijf, loodsen zijn in gebruik, locatie is niet verouderd, dus consolideren.
- Sint-Jansteen Warandastraat (Van Looij): individuele bedrijfslocatie vlasbedrijf, momenteel nog in gebruik: consolideren.
- Sint-Jansteen Warandastraat (Nordpal): Individuele locatie, bedrijf in pallets. Ook hier hoeven geen maatregelen te worden genomen: consolideren
- Vogelwaarde, Bossestraat: kleinschalig, verouderd. Mogelijke saneringslocatie. Vooralsnog: consolideren
- Vogelwaarde, Rapenburg: kleinschalig, niet verouderd, volledig uitgegeven, sterk groeiend bedrijf. Dit terrein is t.b.v het daar gevestigde bedrijf uitgebreid met 1 ha en wordt afgerond met een randweg en landschappelijk ingepast. Conclusie: consolideren.
- Vogelwaarde, Hengstdijkseweg: kleinschalig, niet-verouderd, volledig uitgegeven: consolideren
- Walsoorden: kleinschalig/traditioneel terrein, niet-verouderd, volledig uitgegeven: consolideren.
- Ontwikkeling van de haven van Walsoorden is wel van belang voor bedrijven ter plaatse bv Bleijko Beton en Mouterij The Swaen.
- Hulst, De Statie/Tol/Morres: kleinschalig, volledig uitgegeven en grotendeels in handen van private partij. De woonwinkel Morres is getransformeerd naar een woonboulevard.
- Hulst Hogeweg, het enige grootschalige bedrijventerrein van de gemeente Hulst, is goed ontsloten door twee turbo-rotondes. Doel is om dit niet-verouderde terrein zo te houden: consolideren en verder uitgeven. Op dit terrein ligt ongeveer 6 ha. uitgegeven door een private partij, de zgn. Schapenweide.
- Hulst, Hogeweg 5: ong. 20 ha met de bestemming "grootlogistieke bedrijven", te verkopen in max. 4 grote kavels. Hogeweg 5 (eerste fase) is volledig uitverkocht en de rest van het terrein is in optie uitgegeven.
- Hulst, Zoutestraat. Losse bedrijfslocatie. Goed onderhouden: consolideren.
- Heikant, Polenlaan, nu nog in gebruik als bedrijf, ligt in een woonomgeving. Er wordt gestreefd naar transformatie van 1,2 ha. er is nu al een wijzigingsbevoegdheid tot wonen opgenomen in het Bestemmingsplan. Het deel ong. 0,5 ha in eigendom van de gemeente Hulst is reeds wegbestemd. Conclusie: 0,5 ha wegbestemd + wens tot transformatie voor de rest van het terrein.

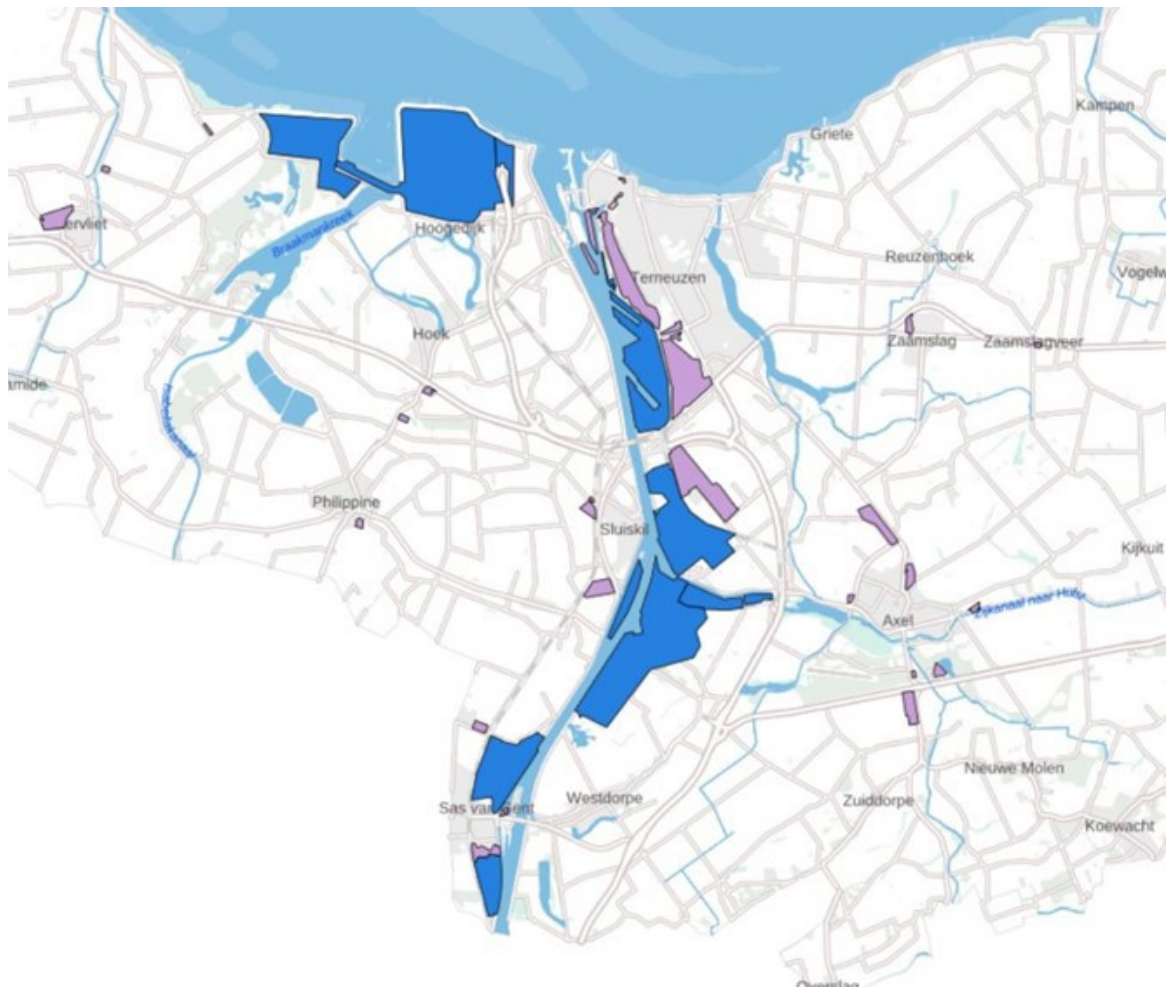
Sluis



- Breskens, Deltahoek: Uitgebreid in 2008. Landschappelijke inpassing van het terrein is gerealiseerd. Dit terrein heeft een functie t.b.v. de jachthaven en de transformatie van het havengebied. Daarnaast vindt invulling plaats door de groei van reeds gevestigde bedrijven en de verplaatsing van bedrijven vanuit solitaire locaties naar dit bedrijventerrein. Aanbod was groter dan de vraag. Daarom is in 2017 ca 3,7 ha uit exploitatie genomen. In het nieuwe Bestemmingsplan Bedrijventerreinen is de mogelijkheid opgenomen voor tijdelijk ander gebruik, bijvoorbeeld duurzame energie (zonnepark). Circa 2 ha van de 3,7 ha uit exploitatie genomen bedrijventerrein wordt ingezet voor de realisatie van een zonnepark (start realisatie 2022). In 2022 is besloten om het resterende terrein van 1,7 ha bruto opnieuw in exploitatie te nemen omwille van de fors stijgende vraag. Hierdoor neemt het netto uitgeefbare bedrijventerrein met ca 1,5 ha toe.
- Voor het bedrijventerrein is in 2017 een herstructureringssubsidie verleend. De herstructureringswerkzaamheden op Deltahoek bestaan o.a. uit de aanleg van een extra ontsluitingsweg op het zuid-oostelijk gelegen deel van het terrein, te realiseren in 2022. Conclusie: consolideren.
- Breskens, haven terrein: Verouderde gebouwen en sprake van verpaupering. Impuls nodig voor visserij. Kwaliteitsimpuls gebied. Transformatie tot gebied met (recreatie)appartementen, visserij-experience, zeezeilcentrum, uitbreiding jachthaven, bestaand bedrijf Breskens Yacht Service en havengerelateerde detailhandel. Conclusie: complete transformatie van terrein.
- Cadzand: Terrein is uitgegeven. Conclusie: consolideren.
- Eede, Vlaschaard: Het bestaande terrein is geheel uitgegeven. De ligging aan de Expressweg (N49,A11) maakt het terrein aantrekkelijk voor Vlaamse ondernemers en voor de logistieke sector. Er is nog steeds een grote vraag maar geen aanbod meer. Uitbreidingsbehoefte is ca. 3,8 ha netto uitgeefbaar terrein. Het behoud en vergroten van werkgelegenheid is hierbij van wezenlijk belang voor de regio. Conclusie: consolideren bestaande terrein + uitbreiden.
- IJzendijke: Terrein is uitgegeven. Conclusie: consolideren.

- Nieuwvliet: Het betreft een particulier terrein, waarvan de tweede fase in gebruik is als landbouwgrond. Zowel de eerste als de tweede fase zijn positief bestemd. De eerste fase is geheel uitgegeven; aanleg en verkaveling van fase 2 wordt thans nader onderzocht.
- Oostburg, Brugse Vaart: Terrein is uitgegeven. Conclusie: consolideren.
- Oostburg, Stampershoek: Dit terrein is uitgebreid in 2008. Het terrein heeft potentie vanwege de centrale ligging en de regionale functie. De grootte van de kavels maakt het lastig om kleine ondernemers van dienst te zijn. Voor het terrein is in 2017 een herstructureringssubsidie verleend. De herstructureringswerkzaamheden zijn in 2017 gestart. Conclusie: consolideren.
- Schoondijke, Technopark: Het terrein is uitgebreid in 2006. De labeling die er destijds aan is gegeven (technisch hoogwaardige bedrijven), is voor het terrein losgelaten. Er was lange tijd weinig interesse. Het terrein heeft door de nieuwe N61 een slechte ontsluiting gekregen. In 2017 is ca. 2,2 ha uit exploitatie genomen. Dit uit exploitatie genomen terrein wordt ingezet voor realisatie van een zonnepark (start realisatie in 2022). In 2019 is opnieuw 0,54 ha uit exploitatie genomen. Dit is in 2022 echter opnieuw in exploitatie genomen en is in 2022 ook verkocht. Terrein is thans volledig uitgegeven. Conclusie: consolideren.
- Sluis, St. Annastraat: Terrein is uitgegeven. Conclusie: consolideren.
- Sluis, Smoutweg: Het betreft een particulier terrein, waarvan het niet uitgegeven terrein in gebruik is als landbouwgrond. Het terrein is al ruim 20 jaar bestemd als bedrijventerrein, maar nog nooit als zodanig gebruikt. In 2021 is de eigenaar gestart met het peilen van interesse. Gezien het aantal gegadigden, wordt dit terrein alsnog ingericht en uitgegeven als bedrijventerrein.
- Waterlandkerkje: Terrein is volledig uitgegeven. Conclusie: consolideren.
- Solitaire bedrijventerreinen: het betreft hier 6 terreinen, te weten Draaibrug, Vlasstraat Eede, Rijksweg West en Oost in Eede, Steenfabriek Aardenburg en Boerenhol. Terreinen zijn uitgegeven. Conclusie: consolideren.

Terneuzen



- Axel, Vaartwijk

- Vaartwijk is een kleinschalig regulier verzorgd bedrijventerrein net buiten de kern Axel wat reeds geheel is uitgegeven. Op het terrein zijn in het algemeen lichte tot middelzware bedrijven aanwezig. Ook zijn enkele zwaardere bedrijven aanwezig in de vorm van een carrosseriefabriek, visverwerkingsbedrijf en oliehandel. Alle bedrijfskavels zijn in gebruik. Er zijn geen uitbreidingsplannen voor het terrein. Conclusie: consolideren.
- Axel, Kinderdijk
- Kinderdijk Axel betreft een kleinschalig terrein van ca. 1,12 ha waar voorheen Connexxion gevestigd was. Conclusie: consolideren
- Axel, Nieuwendijk (Noordpolder)
- Het kleinschalige bedrijventerrein Noordpolder is gelegen aan de noordzijde van de kern Axel tussen de Oudeweg en Nieuwendijk. Het betreft een regulier bedrijventerrein waar geen uitbreidingsplannen zijn. Alle percelen zijn reeds uitgegeven. Uitbreidingsmogelijkheden zijn er fysiek niet. Gelet op de ligging in de kern Axel en de staat van diverse bedrijfslocaties wordt (gedeeltelijke) herstructurering dan wel transformatie onderzocht. Conclusie: Herstructurering of Transformatie onderzoeken.
- Axel, Drieschouwen
- Het bedrijventerrein Drieschouwen ligt op de hoek van de Provinciale Weg en de Langeweg. Op Drieschouwen-Zuid is in het algemeen lichte tot middelzware bedrijvigheid aanwezig. Het kleinschalige bedrijventerrein Drieschouwen-Zuid ligt aan de zuidzijde van de kern Axel. Het bedrijventerrein is een regulier, verzorgd kleinschalig terrein dat vanaf de N285/Provinciale weg zichtbaar is. Er is geen uitgeefbare grond meer beschikbaar. Het terrein van voormalig CZAV ligt aangrenzend aan bedrijventerrein Drieschouwen-Zuid. Het terrein heeft een nieuwe invulling gekregen. Door de nieuwe eigenaar is verzocht om het kleinschalige bedrijventerrein uit te breiden met een eenmalige afronding van dit terrein. Deze uitbreiding wordt direct ingevuld door de nieuwe eigenaar van het perceel. De uitbreiding heeft vertraging opgelopen door de corona pandemie. Conclusie: afronden terrein met uitbreiding en verder consolideren.
- Axel, Westsingel: De locatie Westsingel Axel betreft een kleinschalig verzorgd bedrijventerrein. Conclusie: consolideren.
- Axel, Hulsterseweg: De locatie Hulsterseweg betrof een kleinschalig bedrijventerrein. Het bedrijf is reeds verplaatst. De wens is dit terrein te transformeren (1,9 ha). Conclusie: transformatie.
- Axel, Langeweg : De locatie Langeweg betreft een kleinschalig bedrijventerrein. Conclusie: consolideren
- Axel, Seydlitzweg : deze locatie betreft een van oorsprong agrarisch bedrijf met een neventak mestvergisting. Door omstandigheden is de agrarische hoofdtak komen te vervallen en zet het bedrijf enkel de mestvergistingstak verder voort. Dit heeft tot gevolg dat de agrarische bestemming van het bedrijf een bedrijfsbestemming wordt specifiek voor mestverwerking en het bedrijf als kleinschalig bedrijventerrein opgenomen is in het programma. Conclusie: consolideren
- Biervliet, Achterweg
- Het bedrijventerrein Achterweg Biervliet is een bedrijventerrein waar zich voornamelijk agro geïleerde bedrijven hebben gevestigd. Het terrein is geheel uitgegeven. De wens bestaat bij een reeds op het terrein gevestigde ondernemer om het terrein uit te breiden. Dit betreft een afronding van <20% van het kleinschalige bedrijventerrein. Conclusie: uitbreiding terrein.
- Biervliet, Paulinaweg, Deze locatie betreft een kleinschalig bedrijventerrein. Er bestaat een wens bij de ondernemer om het terrein uit te breiden. Conclusie: onderzoeken uitbreidingswens.
- Biervliet, Wittestraat, Deze locatie betreft een kleinschalig bedrijventerrein. Conclusie consolideren
- Sluiskil, Langeweg
- De locatie Langeweg Sluiskil betreft een kleinschalig bedrijventerrein. Het hier gevestigde bedrijf heeft al langere tijd een wens tot uitbreiding van de locatie. Het bedrijf onderzoekt de haalbaarheid van de gewenste uitbreiding. Conclusie: uitbreidingswens
- Hoek, Van Wuijckhuiseweg; Deze locatie betreft een kleinschalig bedrijventerrein. Conclusie consolideren
- Hoek, Mauritsfort: Deze locatie betreft een kleinschalig bedrijventerrein. Conclusie consolideren
- Zaamslag, Bedrijvenstraat
- De Bedrijvenstraat in Zaamslag is een kleinschalig verzorgd regulier bedrijventerrein. Het terrein is geheel uitgegeven. Vrijkomende locaties zijn ingevuld door ondernemers uit de kern. Er bestaat nog vraag vanuit ondernemers in de kern om zich op het terrein te vestigen en van ondernemers op het terrein om uit te kunnen breiden. Conclusie: consolideren, uitbreidingswens ondernemers onderzoeken
- Zaamslagveer
- Deze locatie betreft een kleinschalig bedrijventerrein. Conclusie: consolideren
- Sluiskil, Stroodorpe
- Het betreft een regulier kleinschalig bedrijventerrein gelegen aan de Mercuriusstraat in Sluiskil. Alle percelen zijn reeds uitgegeven. Het noordelijk deel van deelgebied Stroodorpe bestaat uit de bedrijven langs de Mercuriusstraat die aan de noord, oost en westzijde door een groenstrook zijn

afgeschermd. Vooral het westelijk deel van de Mercuriusstraat bestaat uit grote loodsen. Het oostelijk deel kent een veel kleinschaliger karakter. Op dit bedrijventerrein is in het algemeen lichte tot middelzware bedrijvigheid gevestigd. Er zijn geen uitbreidingsplannen voor het terrein. De laatste, reeds planologisch mogelijk gemaakte en ingevulde, uitbreiding van het terrein was voor het bedrijf H4A. Conclusie: consolideren

- Sas van Gent, Pottenbakkersstraat
- Het betreft een regulier kleinschalig bedrijventerrein. Alle gronden zijn reeds uitgegeven. Er bestaan geen uitbreidingsplannen voor dit terrein. Conclusie consolideren
- Sas van Gent, Driekwartweg (Schapersweg 2)
- Deze locatie betreft een kleinschalig bedrijventerrein. Geen uitbreidingsplannen. Conclusie: consolideren
- Sas van Gent, Sasse Poort
- Het bedrijventerrein Sasse Poort is gelegen tussen de grootschalige industrie en de woonkern Sas van Gent. Het betreft een regulier kleinschalig bedrijventerrein. Een transformatie van het perceel aan de Westkade (ca. 2,6 ha) is in gang gezet, hier zijn ondertussen twee supermarkten gevestigd. Het overige deel van het bedrijventerrein moet herstructureerd worden.
- Conclusie: herstructureren en gedeeltelijk transformeren.
- Sas van Gent, Westkade 123
- Dit kleinschalige bedrijventerrein beslaat 3,42 ha en bestaat voor het grootste deel uit een hoogspanningsstation. In het verleden hadden nutsvoorzieningen een maatschappelijke bestemming. Tegenwoordig krijgen ze een bedrijfsbestemming en worden percelen groter dan 1 ha opgenomen in het regionale bedrijventerreinenprogramma. In 2019 is de planologische procedure doorlopen om het terrein uit te breiden. Het betreft een afronding (<20%) van het kleinschalige bedrijventerrein. Conclusie : consolideren
- Philippine, Ravelijnstraat
- Het betreft een kleinschalig traditioneel bedrijventerrein wat volledig is uitgegeven. Conclusie: consolideren
- Heikant, Emmabaan
- Deze locatie betreft een kleinschalig bedrijventerrein. Conclusie: consolideren
- Terneuzen, Hughersluys
- Het bedrijventerrein Hughersluys is een kleinschalig verzorgd bedrijventerrein met bedrijven, kantoren, PDV (Boerenbond) en maatschappelijke functies. Het terrein is goed bereikbaar en zichtbaar vanaf de Rooseveltlaan. Met de mogelijke ontwikkeling van een nieuwe onderwijscampus op een aangrenzend terrein komt een gedeelte van Hughersluys mogelijk in aanmerking voor transformatie. Conclusie: onderzoek transformatie.
- Terneuzen, Zuid-Oost
- Het betreft een kleinschalig traditioneel bedrijventerrein aan de Rooseveltlaan in Terneuzen. Conclusie: consolideren
- Terneuzen, Haarmanweg eo
- De Haarmanweg is een grootschalig bedrijventerrein. In het gebied zijn geen uitgeefbare gronden meer beschikbaar en uitbreidingen zijn fysiek niet mogelijk. Er zijn nog wel gronden van particuliere bedrijven die herontwikkeld kunnen worden. De Haarmanweg is een langgerekt bedrijventerrein dat van noord naar zuid loopt door Terneuzen. In het noorden sluit het aan op een PDV/GDV locatie Kennedylaan en in het zuiden op de N62. De terreinen gelegen aan het water zijn in beheer bij het havenbedrijf North Sea Port. Droge bedrijventerreinen sluiten hier op aan.
- Voor het gebied Haarmanweg/Handelspoort is een keurmerk veilig ondernemen bedrijventerreinen gehaald, diverse hercertificeringen hebben reeds plaatsgevonden. In een projectgroep wordt samengewerkt tussen gemeente, ondernemers, veiligheidsregio en politie.
- In het gebied hebben al revitaliseringprojecten plaatsgevonden en zijn diverse verouderde locaties herontwikkeld door marktpartijen. Herstructurering dan wel revitalisering van een gedeelte van het terrein blijft een aandachtspunt. Conclusie : consolideren
- Het sluisencomplex ondergaat een ingrijpende metamorfose. Aan de Schependijk en aan de Zeevaartweg is bedrijfsgrond gesaneerd om het sluisencomplex te realiseren. Dit betreft 10 ha. Verder heeft de Beurtvaartkade een transitie ondergaan waarbij 0,8 ha aan bedrijventerrein is gesaneerd.
- Hierdoor is de beschikbare oppervlakte bedrijventerrein met 10,8 ha afgenomen. Conclusie: consolideren en transformeren voor het sluisencomplex en Beurtvaartkade
- Terneuzen, Koegorspolder (Terneuzen-Zuid)
- In de Koegorspolder, nu bedrijventerrein Terneuzen-Zuid genoemd, liggen aan de Koegorsstraat nog uit te geven bedrijfsperven. Het betreft een grootschalig bedrijventerrein waar zich bedrijven t/m milieucategorie 4.2 kunnen vestigen. Om het terrein goed in de markt te zetten en te laten voldoen aan de eisen die het bedrijfsleven hieraan stelt heeft er een herprofilering van het terrein plaatsgevonden. In 2016 is herstructureringsubsidie verleend voor het terrein. Het herstructureringsproject is gestart in 2017 en afgerond in 2019. Er worden regelmatig terreinen verkocht en

ook voor de laatste beschikbare percelen op het terrein is belangstelling. Conclusie: terrein in exploitatie.

- Zuidpoort
- Door de aanleg van nieuwe infrastructuur (Sluiskiltunnel, Tractaatweg) is het gebied in de Koegorspolder doorgesneden. Er is een gebied ontstaan ten noorden van de nieuwe infrastructuur, genaamd Zuidpoort en een gebied ten zuiden genaamd Koegorspolder waarbinnen Terneuzen-Zuid ligt.
- De strategie voor het gebied zoals beschreven in de structuurvisie 2025 is de volgende:
- De Zuidpoort is het gebied tussen de huidige N61 ten zuiden van Terneuzen en het nieuwe tracé van de Sluiskiltunnel. Dit gebied ligt centraal en wordt zeer goed ontsloten en biedt derhalve kansen voor regionale functies. De ontwikkeling van de skihal is daarvoor het in het oog springende voorbeeld. In het gebied is reeds een tankstation gevestigd. Ook stedelijke bedrijvigheid en leisure activiteiten worden voorzien in het gebied. De ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied worden beïnvloed door de aanwezigheid van een groot aantal leidingen voor gevaarlijke stoffen.
- Omdat er nog geen concreet plan ligt voor bedrijventerrein ontwikkeling in dit gebied is de uitbreidingswens van de locatie als pm opgenomen.
- Planvorming en ontwikkeling van het gebied met o.a. de functie als grootschalig bedrijventerrein is urgent. Door groei van een bedrijf gevestigd op het bedrijventerrein Haarmanweg is er per direct behoefte aan een perceel van 5 ha. Dit is nu binnen de bestaande voorraad niet voorhanden. De oplossing kan in ieder geval gevonden worden in een langgerekt perceel tussen de Hoofdweg en de Koegorsstraat (oostelijk van BioBase). Dit perceel kan een eerste fase zijn bij de ontwikkeling van bedrijventerrein Zuidpoort. Conclusie: Onderzoeken uitbreidingslocatie.
- Koegorspolder
- Het gebied Koegorspolder is het gebied waar de komende jaren de ontwikkeling van werkfuncties verder gestalte kan krijgen. Het bestaat uit een aantal deelgebieden waar reeds bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, maar door de aanleg van de Sluiskiltunnel en de verbreding van de Tractaatweg ontstaat een logische ruimtelijke eenheid waar allerlei vormen van bedrijvigheid plaats kunnen vinden. De ontwikkeling van dit gebied zal verder gestalte krijgen na uitgifte van terreinen in de Koegorsstraat (Terneuzen-Zuid). Uitbreidingswensen zullen, op het moment dat deze concreet worden, worden opgenomen in het programma. Momenteel zijn vrijwel alle percelen in optie of ligt er verzoek tot aankoop. Conclusie: in de toekomst mogelijke uitbreidingslocatie grootschalig bedrijventerrein.
- Handelspoort/Handelspoort-Zuid
- Het terrein Handelspoort is aansluitend aan de Haarmanweg gelegen in Terneuzen. Handelspoort is een grootschalig bedrijventerrein waarop zich naast reguliere bedrijfsfuncties in oa. handel ook de autodealers hebben gevestigd.
- Voor het terrein Handelspoort is gezamenlijk met de Haarmanweg een keurmerk veilig ondernemen bedrijventerreinen behaald en vindt samenwerking plaats tussen partijen.
- In het gebied hebben ook al diverse revitaliseringsprojecten plaatsgevonden in openbaar gebied door de gemeente. Diverse verouderde/vrijkomende locaties zijn door marktpartijen opgeknapt/geherstructureerd en opnieuw in de markt gezet.
- Op het terrein Handelspoort is geen uitgeefbare grond meer beschikbaar en zijn fysiek geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Voor Handelspoort is in 2016 een herstructureringssubsidie verleend. De herstructureringswerkzaamheden zijn in 2017 gestart en afgerond.
- Handelspoort-Zuid is de hoogwaardige afronding van het bedrijventerrein Handelspoort. Op het terrein is nog slechts één kavel direct uitgeefbaar. Na uitgifte is dit terrein wegens zijn ligging fysiek niet meer uit te breiden. Conclusie: terrein in exploitatie en hierna consolideren.